PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

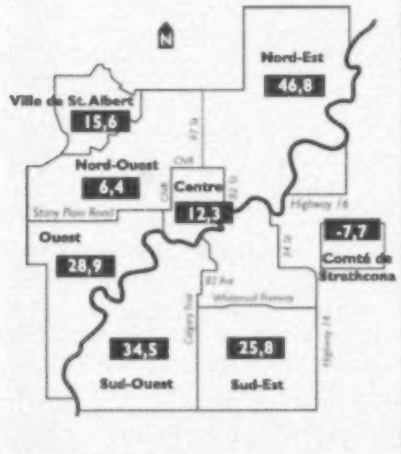
MARCHÉ DU NEUF

Les niveaux d'activité demeureront élevés en2006

La construction d'habitations a maintenu un rythme soutenu tout au long des huit premiers mois de 2005 dans la région de la capitale albertaine. Les maisons individuelles aussi bien que les logements collectifs ont dépassé les chiffres relevés pour la période de janvier à août2004. Pour2006, on s'attend à un léger ralentissement de l'activité dans l'ensemble du secteur de l'habitation, mais, comparés aux années antérieures, les volumes demeureront relativement importants. En2005, le nombre des mises en chantier atteindra 13100; ce total annuel, le deuxième en importance enregistré dans l'agglomération d'Edmonton, dépasse de 14% celui de2004. En2006, la construction résidentielle se repliera et les logements neufs seront au nombre de 12100, ce qui correspond aux totaux relevés en2002 et 2003.

CROISSANCE INÉGALE DES MISES EN CHANTIER DE MAISONS INDIVIDUELLES DANS LA RMR D'EDMONTON

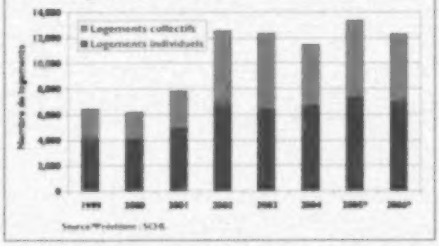
De janvier à août (variation en % de 2004 à 2005)



Source: SCHL

Graphique1

Les mises en chantier de logements demeurent élevées



Les mises en chantier de logements individuels atteignent un sommet en2005

La construction de logements individuels a connu un rythme inégalé pendant la majeure partie des huit premiers mois de2005. Si cette cadence se maintient jusqu'à la fin de l'année, les constructeurs de la région d'Edmonton afficheront la meilleure performance annuelle de leur histoire, car on s'attend à ce que le total des maisons individuelles mises en chantier dépasse le record de 6820 établi en2002. Autre fait sans précédent: 2005 sera la quatrième année de suite où les mises en chantier de ce segment dépasseront la barre des 6000. Globalement, les perspectives sont encourageantes pour 2006, car le marché de la revente est vigoureux, les taux

EDMONTON
AUTOMNE 2005

SOMMAIRE:

1 **MARCHÉ DU NEUF**
Le total des logements mis en chantier cette année s'élève à 13100 et le nombre de maisons individuelles, 7200, marque un nouveau point de référence. En2006, le total des mises en chantier se repliera de près de 8% et se chiffrera à 12100.

4 **MARCHÉ DE LA REVENTE**
Les ventes et les prix des habitations établiront de nouveaux records en2005. L'an prochain, à cause de l'accroissement des frais de possession, les ventes diminueront de près de 4%. Les prix croîtront moins vite, l'offre et la demande se rapprochant.

6 **MARCHÉ LOCATIF**
Les taux d'inoccupation sont en baisse en2005, mais les loyers ne bougent pas car la concurrence demeure forte. Le nombre des logements inoccupés diminuera un peu en2006, ce qui permettra une modeste aug mentation des loyers de 1%.

7 **ÉCONOMIE**
La croissance de l'économie demeurera vigoureuse dans les mois à venir et en2006 grâce aux prix élevés de l'énergie. Le taux de chômage demeure l'un des plus faibles au Canada. Il se créera plus d'emplois en2006.

8 **Resumé des Prévisions**

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

de la revente est vigoureux, les taux hypothécaires demeurent bas et l'économie est en pleine expansion. Cela dit, certains facteurs sont en train de se conjuguer pour réduire l'activité durant l'année qui vient. L'augmentation rapide des prix, combinée avec une légère hausse des taux hypothécaires, incitera des acheteurs potentiels à se tourner vers des habitations moins chères comme les jumelés, les ensembles de copropriétés à plus forte densité ou les logements existants. En outre, d'après l'enquête sur la population active menée mensuellement par Statistique Canada, la croissance de l'emploi est beaucoup moins rapide cette année dans l'agglomération d'Edmonton de sorte qu'il devrai e former moins de ménages en2006. Enfin, si le stock d'habitations bâties sans commande était assez bas cet été, nous nous attendons à ce qu'il augmente durant l'hiver, ce qui devrait faire reculer légèrement les mises en chantier pendant le premier trimestre de2006.

Hausse des stocks de maisons individuelles neuves

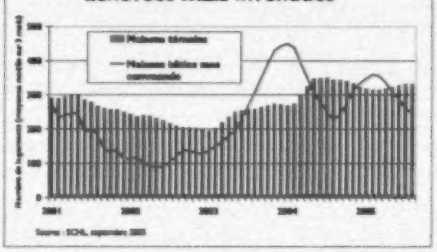
Fin août, le stock global de maisons récemment achevées et invendues (y compris les maisons témoins) était comparable à celui qui existait douze mois plus tôt. La différence, cette année, se trouve dans le nombre de logements en cours de réalisation. Vu les mises en chantier records des huit premiers mois de2005, on compte 20% de plus de maisons en construction qu'à la même époque l'an passé et un certain nombre d'entre elles viendront grossir le stock durant le quatrième trimestre. Le rythme d'écoulement s'est un peu accéléré au cours des douze derniers mois, mais il devrait ralentir sous l'effet conjugué des fortes augmentations de prix et de l'orientation en hausse des taux hypothécaires.

Hausse du prix des logements neufs

Les prix des habitations neuves

Graphique 2

Stock de maisons individuelles neuves achevées mais invendues



continuent d'augmenter dans l'agglomération d'Edmonton, en grande partie à cause des hausses de coûts que doivent encaisser les constructeurs et les promoteurs. Pendant les huit premiers mois de2005, une maison individuelle neuve type se vendait un peu moins de 264000$; ce prix est presque 12% plus élevé que la moyenne relevée durant la même période l'an passé. En pieds carrés, un logement neuf type coûte environ 10% de plus qu'il y a un an, car la taille des habitations s'est, en moyenne, un peu accrue au cours de ces douze mois. La hausse des prix de l'énergie touche tout le secteur de l'habitation, à laquelle s'ajoute l'augmentation du coût de la main-d'oeuvre, des terrains et de la plupart des matériaux de construction. Comme l'an dernier, la saison des ouragans a été dévastatrice aux États-Unis et cela va faire monter le prix des produits du bâtiment dans les prochains mois et en2006. Les prix nord-américains des matières comme le cuivre, le béton, l'acier, le plâtre et le carburant diesel étaient déjà en hausse avant que les ouragans Katrina et Rita ne frappent les États du golfe du Mexique. Ces deux tempêtes ont entravé la production pétrolière et la capacité de raffinage des États-Unis et fait flamber les prix de l'énergie sur tout le continent. Le pétrole et le gaz naturel sont nécessaires à la fabrication de nombreux produits du bâtiment, comme l'asphalte, les tuyaux de plastique, les matériaux de couverture et le revêtement isolant, sans parler des coûts de transport liés à la livraison. Les prix du bois d'oeuvre se sont aussi envolés en septembre et devraient rester élevés vu la croissance que connaîtra la demande en raison des énormes dommages causés par les ouragans de cette année. Dans ce contexte, les constructeurs de la région d'Edmonton aimeraient bien augmenter les prix de 10% et plus pour maintenir leur marge bénéficiaire, mais, ce faisant, ils risquent de faire fuir les acheteurs éventuels car ils ne peuvent plus compter sur des baisses de taux d'intérêt pour adoucir le choc de ces majorations.

Une autre difficulté est la concurrence

Tableau 1
VENTES S.I.A.® - MAISONS INDIVIDUELLES
De janvier à août (variation en % de 2004 à 2005)

	Ventes			Prix moyen ($)			Prix médian ($)		
	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
Nord-Ouest	342	311	-9,1	168 972	185 372	9,7	162 750	173 000	6,3
Centre-Nord	1 279	1 317	3,0	188 100	208 998	11,1	179 000	200 000	11,7
Nord-Est	445	433	-2,7	156 478	172 795	10,4	153 000	167 000	9,2
Centre	388	385	-0,8	133 421	142 502	6,8	125 750	131 000	4,2
Ouest	840	850	1,2	231 849	263 484	13,6	210 000	229 000	9,0
Sud-Ouest	1 102	1 145	3,9	272 158	291 751	7,2	242 000	262 000	8,3
Sud-Est	1 344	1 264	-6,0	184 949	206 662	11,7	175 500	197 000	12,3
St. Albert	764	705	-7,7	234 024	253 817	8,5	216 650	235 000	8,5
Sherwood Park	747	704	-5,8	229 856	253 369	10,2	217 500	242 000	11,3
Leduc	171	217	26,9	181 228	196 768	8,6	167 000	183 000	14,4
Spruce Grove	253	252	-0,4	184 267	200 507	8,8	173 500	191 000	10,1
Stony Plain	141	152	7,8	187 798	213 765	13,8	186 000	209 000	12,4
Fort Saskatchewan	148	164	10,8	180 811	203 018	12,3	166 250	189 600	14,0
Tous les secteurs de la CIE	**8 815**	**9 045**	**2,6**	**200 572**	**219 308**	**9,3**	**189 000**	**206 000**	**9,0**

Source : Chambre immobilière d'Edmonton (CIE)

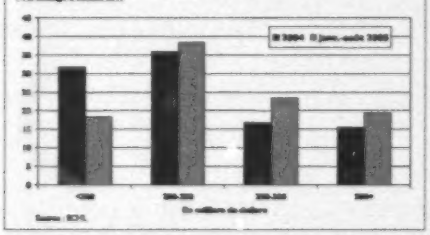
habitations neuves. L'écart entre la moyenne mensuelle du prix des maisons individuelles existantes vendues par l'entremise du S.I.A.® de la Chambre immobilière d'Edmonton et celui des maisons neuves achetées dans l'agglomération s'est élargi ces dernières années et rien n'indique qu'il va se mettre à diminuer. Dans les années 2000 à 2002, cet écart s'était rétréci car la croissance des prix sur le marché de la revente alors très actif dépassait l'augmentation du prix moyen des habitations neuves. Le mouvement s'est inversé depuis 2003, les prix du neuf s'accroissant davantage que ceux des logements existants. Certes, cette situation s'explique en partie par l'évolution de la répartition des ventes, c'est-à-dire par le fait que les habitations chères prennent une plus grande part du marché. Toutefois, si la tendance se maintient jusqu'à la fin de2005, le prix moyen annuel des habitations neuves dépassera de 48000$ celui des maisons vendues par l'entremise du S.I.A.®. Cela représente une augmentation moyenne de 7451$ par rapport à l'écart de 40549$ relevé en2004. Le fossé devrait s'élargir encore en2006 car les constructeurs verront leurs coûts s'accroître tandis que le meilleur équilibre du marché de la revente réduira la tension sur les prix de l'existant.

L'offre de terrains demeure suffisante

Graphique 3

Nombre de maisons individuelles neuves écoulées

par fourchette de prix



Selon le Rapport Doesburg, produit trimestriellement pour l'Urban Development Institute d'Edmonton, on dénombrait7288terrains vacants dans l'agglomération au terme du premier semestre, soit 5% de plus qu'à la fin de juin2004. Le rapport indique que, globalement, il n'y a pas de pénurie de terrains, bien que ceux-ci soient répartis inégalement dans la région. Néanmoins, le prix des terrains n'a cessé d'augmenter régulièrement depuis le début de l'année, et les promoteurs préviennent les constructeurs et les acheteurs qu'ils verront des hausses beaucoup plus fortes en2006. L'envolée du prix des terrains bruts, des taxes locales d'équipement et autres impôts fera sentir son effet, tout comme les mêmes pressions sur les coûts de construction évoquées dans la section précédente relative au prix des logements neufs. Selon les données de la SCHL, le coût du terrain d'une maison neuve type vendue durant le premier semestre de2005 atteignait, en moyenne, un peu plus de 77000$, ce qui représente une augmentation de 9 % par rapport à la première moitié de 2004. L'accroissement moyen du prix des terrains devrait dépasser 10% pour le reste de l'année en cours. Des informations fournies par le secteur de l'habitation laissent croire que le prix du terrain d'une maison individuelle type pourrait grimper de 12 à 15% en2006.

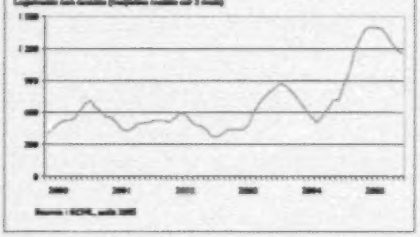
Repli des mises en chantier de logements collectifs en2006

Après avoir plongé de 19% en2004, le nombre des logements collectifs mis en chantier dans l'agglomération pendant les huit premiers mois de2005 a considérablement augmenté et fait un énorme bond de 45% en glissement annuel. La progression d'une année sur l'autre restera-t-elle à ce niveau jusqu'à la fin de 2005? À notre avis, si les volumes demeurent élevés cette année, ce sera aux dépens de l'activité en2006. Les promoteurs devraient mettre un frein à leur production cet automne, s'ils ne veulent pas se retrouver avec un excédent de stock l'an prochain.Au total, 5900logements collectifs devraient être commencés en 2005, 21% de plus qu'en2004 et autant qu'en2002 et 2003. Certains facteurs rendent toutefois cette prévision incertaine, et nous pourrions avoir à tempérer davantage nos attentes pour2006. Malgré le risque d'une offre excédentaire, la demande demeurera très vigoureuse l'an prochain à cause de l'attrait que les ensembles d'habitation à forte densité présentent au point de vue du prix. Des ajustements de stock seront cependant nécessaires, ce qui fera reculer à environ 5400 le nombre des logements mis en chantier en2006.

Une bonne partie de l'intensification qu'a connue la construction de collectifs cette année a touché le segment des ensembles d'habitation à forte densité. Pour les huit premiers mois de2005, le nombre des maisons en rangée et des appartements mis en chantier affiche une hausse de près de 60% comparativement à la période correspondante de2004. Les appartements, en particulier les copropriétés, ont été en avance pendant une bonne partie de l'année, tandis que les maisons en rangée ont progressé fortement en août. Par contre, les mises en chantier de jumelés avaient gagné à peine plus de 11% en août par rapport à un an auparavant, malgré un stock relativement peu volumineux. Au cours des trois dernières années, les jumelés, en raison de leur prix concurrentiel, ont lentement fait perdre du terrain aux maisons individuelles isolées, qui dominent le marché des habitations individuelles neuves. Cette progression semble toutefois s'être arrêtée en2005, une cause alléguée étant le manque de terrains convenablement zonés et aménagés dans certains secteurs de l'agglomération. Les récentes hausses de prix enregistrées par les jumelés peuvent aussi les avoir rendus moins intéressants comparativement à d'autres types d'habitations comme les maisons en rangée neuves et les maisons individuelles existantes.

Graphique 4

Stock de logements collectifs neufs



Offre abondante de copropriétés neuves

Le nombre de copropriétés mises en chantier cette année est de beaucoup supérieur à celui des huit premiers mois de2004 malgré une augmentation considérable du stock de logements achevés et inoccupés. La demande de maisons en rangée et d'appartements en copropriété demeure forte à cause de l'atout que constitue leur prix comparé à celui des habitations individuelles. En outre, le marché de la revente est moins

acheteurs se tournent plus nombreux vers le neuf. Le cumul des logements écoulés devance nettement celui relevé à la fin d'août2004, malgré un accroissement substantiel des achèvements. Le prix des maisons en rangée les plus vendues (57%) se situe entre 160000 et 200000$; quant aux appartements qui trouvent preneur, leurs prix sont plus variés. Les copropriétés haut de gamme, valant plus de 250000$, ont gagné en popularité: pour les huit premiers mois de2005, elles représentent plus de 23% des ventes, alors que leur part n'a été que de 16% pour l'ensemble de2004.

Malgré la vigueur des ventes, le gonflement récent du stock de copropriétés va alerter les investisseurs et les prêteurs qui financent de gros projets de construction, et l'on s'attend à un ralentissement de l'activité dans les mois à venir. Celui-ci sera, en bonne partie, causé par les conditions de prévente plus rigoureuses qu'imposeront les prêteurs dans le but d'éviter une offre excédentaire susceptible de faire baisser les prix. C'est le segment des appartements qui suscite le plus d'inquiétudes; l'offre y est bonne en général, mais elle est excédentaire dans certains endroits de l'agglomération. En particulier, le secteur Ouest avait, en août, un stock important comprenant la moitié des 500logements neufs non écoulés disponibles sur le territoire de la ville d'Edmonton. Les achèvements ont si fortement augmenté cette année que le nombre des habitations en construction avait globalement diminué en août, malgré l'accroissement des mises en chantier. Comme les stocks ont plus que quadruplé cet été dans la région, la réalisation de nombreux projets de construction sera repoussée à l'an prochain, les préventes prenant plus de temps que prévu. Entre-temps, les ensembles achevés font face à une vive concurrence tant de la part des copropriétés neuves encore sur le marché que de la part des logements bâtis récemment pour la location mais maintenant convertis en copropriétés destinées à la revente.

Offre adéquate d'appartements locatifs neufs, rareté des maisons en rangée

Même si le nombre des appartements locatifs achevés a diminué en 2005, les stocks de logements neufs non écoulés sont demeurés élevés. Les taux d'écoulement ont fléchi en partie à cause des achèvements moins nombreux, mais aussi en raison de la forte concurrence des immeubles locatifs existants et des appartements en copropriété neufs achetés par des investisseurs pour être loués. Dans l'agglomération, on comptait 479appartements locatifs récemment achevés mais inoccupés en août dernier contre 407 en août2004. Le gros de ce stock se trouvait dans les secteurs Centre-Nord et Nord-Est d'Edmonton. Dans la plupart des autres zones, le stock était peu volumineux en août. Toutefois, ce mois-là, il y avait encore plus de 900 logements locatifs en construction dans l'ensemble de l'agglomération, comparativement à 843 en août2004. Un peu plus des trois quarts de ces appartements (710 sur 909) sont situés sur le territoire de la ville d'Edmonton, les 200 autres se trouvant dans les villes de banlieue. À la différence des appartements, il n'existe à peu près pas de stock de maisons en rangée locatives dans la région. Il y en avait bien quelques-unes en cours de réalisation dans la ville d'Edmonton cet été, mais, dans l'ensemble de l'agglomération, on en comptait assez peu. Dans certains secteurs, cette pénurie peut tenter les promoteurs, pourvu qu'ils trouvent des terrains convenablement zonés et à prix raisonnable.

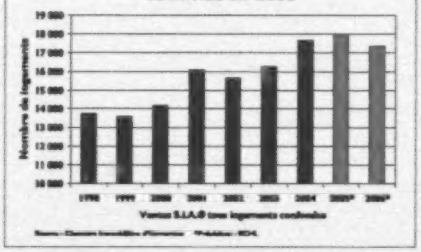
MARCHÉ DE LA REVENTE

Les ventes de logements atteignent un sommet en2005

Même si les taux hypothécaires ne diminuent plus et que les augmentations annuelles de prix allant de 5 à 10% (selon le type d'habitation et le quartier) appartiennent au passé, les ventes signalées par la Chambre immobilière d'Edmonton sont restées à des niveaux records toute l'année. Au bout de huit mois, le nombre de logements existants vendus par l'entremise du S.I.A.® devance de près de 5% le total relevé à la même époque en2004, la demande de copropriétés montrant une vigueur exceptionnelle. Pendant cette période, les nouvelles inscriptions n'ont pas suivi le rythme de sorte que le stock a un peu baissé, ce qui a contribué à faire monter les prix. Pour l'ensemble de2005, les ventes de logements devraient atteindre le total de 18000, chiffre qui dépasse de 2% le record de l'an dernier. En2006, la demande fléchira légèrement sous l'effet conjugué de la montée des taux hypothécaires, du ralentissement de la croissance de l'emploi cette année et de la tendance à la hausse des prix, laquelle se fera plus modérée.

Graphique 5

Les ventes de logements atteignent un sommet en 2005



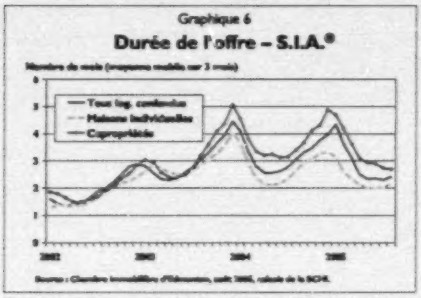
Fléchissement des ventes de maisons individuelles en2006

Fin août, les ventes de maisons individuelles dépassaient un peu le total de la période correspondante en2004, tandis que le cumul des nouvelles inscriptions avait légèrement diminué. Il en est résulté une baisse des inscriptions courantes qui a été à l'avantage des vendeurs et a fait grimper les prix d'un peu plus de 9% pour les huit mois écoulés. Comme le montre le graphique6, la durée de l'offre est devenue très courte en ce qui concerne les maisons individuelles. Cette pénurie a raccourci les périodes d'inscription et incité les vendeurs à demander le prix fort pour leurs logements.

Nous nous attendons à ce que, à la fin de

Graphique 6

Durée de l'offre – S.I.A.®



l'année, le total des ventes d'habitations individuelles corresponde en gros à celui de2004, mais nous prévoyons une modeste diminution en2006, la hausse des frais de possession éloignant du marché un certain nombre d'acheteurs éventuels. Les coûts de location d'un logement sont demeurés assez stables au cours de l'année écoulée et ils ne devraient pas augmenter sensiblement pendant la période de prévision (voir la section sur le marché locatif). Cependant, comme nous le notons ci-après, les frais de possession d'une habitation connaîtront, eux, des accroissements consécutifs supérieurs à 8% cette année et en2006. Étant donné que l'écart entre le coût de la location et celui de l'achat d'un logement de même type continuera à se creuser l'an prochain, un nombre croissant de locataires reporteront à plus tard leur accession à la propriété, ce qui réduira les ventes.

L'ascension des prix des logements ralentira en2006

Fin août, l'augmentation de la valeur d'une habitation type vendue par l'entremise du S.I.A. ® dépassait celle observée à pareille époque en2004 en grande partie à cause de la pénurie d'inscriptions dans les fourchettes de prix modérés. Après avoir progressé de 8,7% en2004, les prix ont grimpé de 9,3% pendant les huit premiers mois de2005 et atteint la somme record de 219300$. Comme les maisons à vendre valant moins de 150000$ se font rares, le prix moyen monte en flèche. Pour la période de janvier à août2005, les habitations de plus de 200000$ représentent 53% des ventes, contre 42% pour l'ensemble de2004.

La durée de l'offre ayant clairement favorisé les vendeurs cet été, les choses ne devraient guère s'améliorer à cet égard avant l'an prochain. En2006, le marché devrait retrouver un meilleur équilibre et offrir ainsi aux acheteurs l'avantage d'un choix plus diversifié. Des périodes d'inscription plus longues devraient aussi aider à modérer les attentes des vendeurs et ramener à 5 ou 6% la hausse des prix pour l'ensemble de l'année.

Graphique 7

Prix S.I.A.® – Maisons individuelles

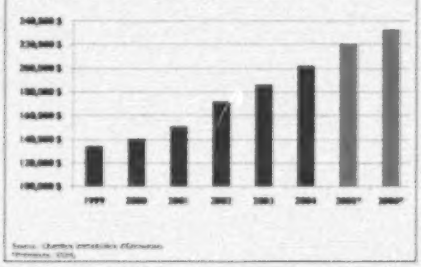


Tableau 2
Nombre de maisons individuelles neuves écoulées par secteur
De janvier à août (variation en % de 2004 à 2005)

	Ventes			Prix moyen ($)			Prix médian ($)		
	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
Centre-Nord	55	38	-30,9	256 648	251 476	-2,0	232 700	231 300	-0,6
Nord-Est	241	338	40,2	205 207	251 865	22,7	197 500	245 450	24,3
Nord-Ouest	632	596	-5,7	220 643	259 342	17,5	219 700	254 250	15,7
Centre-Sud	35	32	-8,6	377 051	364 763	-3,3	332 800	334 150	0,4
Sud-Est	510	462	-9,4	217 149	239 710	10,4	207 900	221 550	6,6
Sud-Ouest	686	890	29,7	281 590	281 117	-0,2	246 300	255 200	3,6
Ouest	378	416	10,1	245 069	257 937	5,3	226 200	240 100	6,1
Total - ville d'Edmonton	2537	2772	9,3	241 230	263 048	9,0	220 000	247 500	12,5
Ville de Fort Saskatchewan	55	60	9,1	227 287	238 096	4,8	225 900	227 650	0,8
Ville de Leduc	74	84	13,5	207 151	239 824	15,8	204 900	236 200	15,3
Comté de Parkland	117	136	16,2	203 031	269 555	32,8	192 243	253 698	32,0
Ville de Spruce Grove	136	156	14,7	206 130	216 021	4,8	205 146	212 500	3,6
Ville de St. Albert	211	230	9,0	288 456	320 539	11,1	261 850	294 000	12,3
Ville de Stony Plain	105	105	0,0	194 873	204 178	4,8	181 795	195 272	7,4
Comté de Strathcona	554	486	-12,3	243 435	303 607	24,7	225 000	257 000	14,2
Total - municipalités rurales	**1591**	**1655**	**4,0**	**231 621**	**265 011**	**14,4**	**215 000**	**237 900**	**10,7**
Total global	**4128**	**4427**	**7,2**	**237 584**	**263782**	**11,0**	**219 650**	**244500**	**11,3**

Source : SCHL

AFORDABILITÉ

De 2001 à 2004, les taux hypothécaires en baisse ont prêté main forte aux acheteurs de logements en amortissant le choc de la montée rapide des prix. En2004, par exemple, le prix moyen d'une maison individuelle type vendue par l'entremise du S.I.A. ® s'est accru de 8,7%, tandis que l'augmentation des frais mensuels de possession correspondants (P.I.T.) s'est limitée à 6,5% grâce à une légère diminution des taux hypothécaires durant l'année. La situation a changé en2005, car les taux hypothécaires sont demeurés à peu près les mêmes qu'en2004. Aussi les acheteurs devront-ils faire face à un accroissement des charges hypothécaires proche de la hausse de 9% que le prix de la maison moyenne devrait subir par rapport à2004. L'an prochain, on prévoit une progression des prix de 5,4%, laquelle devrait se traduire par une majoration des coûts de possession de 8,4% vu la montée des taux hypothécaires. La demande aura également à souffrir de la flambée des prix du gaz naturel qui viendra gonfler la facture du chauffage domestique. Certains ménages locataires aux ressources limitées devront revoir à la baisse le prix de l'habitation qu'ils peuvent se permettre d'acheter ou remettre, purement et simplement, cet achat à plus tard.

Intensification de la demande de copropriétés existantes

Parce qu'elles ont l'avantage d'être moins chères que les habitations individuelles, qui sont en train de devenir inabordables pour certains acheteurs, les copropriétés demeurent très populaires à Edmonton. Toutefois, ces dernières années, leur part des ventes S.I.A. ® globales n'a guère bougé et se situe autour de 26,5%. Nous nous attendons à ce que les copropriétés existantes gagnent en popularité en2006 et augmentent leur part de marché à mesure que la montée des taux hypothécaires mettra les habitations individuelles hors de la portée d'un nombre croissant d'acheteurs.

Fin août, les ventes de copropriétés existantes avaient progressé de 7% en glissement annuel, après avoir connu une hausse de 9,2% en2004. Au terme de2005, le total des ventes devrait se trouver près de la barre des 4900, ce qui représente le meilleur résultat annuel jamais enregistré. En2006, le marché se refroidissant, un léger recul est à prévoir, mais les ventes globales devraient encore dépasser le total de2004 grâce à l'intérêt persistant manifesté par les accédants à la propriété, sensibles au prix.

Le nombre des copropriétés mises en vente a diminué de plus de 4% pendant les huit premiers mois de2005, et, en août, le stock affichait une baisse de 12% en glissement annuel. Même si le rapport des ventes aux inscriptions courantes était plus élevé en août, le marché demeure globalement plus équilibré que celui des maisons individuelles existantes. Les pressions sur les prix sont moins fortes qu'au début de la décennie. En2004, par exemple, le prix d'une copropriété existante moyenne avait gagné près de 8%, mais le rythme de la progression a diminué et avoisinait les 4% à la fin d'août2005. Le nombre des ventes d'habitations dépassant 200000$ (environ 10% du marché) n'a pas beaucoup changé au cours de l'année écoulée, ce qui a contribué à ralentir l'ascension des prix même s'il y a moins de copropriétés inférieures à 100000$ à vendre. Ces hausses de prix moins importantes ont aidé à soutenir la demande et cette situation devrait perdurer, dans une certaine mesure, en2006.

MARCHÉ LOCATIF

Moins de logements inoccupés en2006

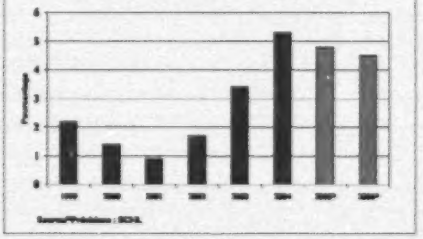
Comme la SCHL mène son enquête sur les logements locatifs dans l'ensemble du Canada durant les deux premières semaines d'octobre, les résultats ne peuvent être utilisés dans le présent rapport. Le taux d'inoccupation relevé l'an dernier à Edmonton, 5,3%, était le plus élevé depuis 1996. Quand les données recueillies cette année seront publiées en décembre, nous nous attendons à ce qu'elles révèlent un repli du taux autour de 4,8%. Cette tendance devrait se poursuivre en2006, car la demande sera soutenue par une forte immigration et la hausse des frais liés à l'achat d'une habitation. Toutefois, l'offre de logements neufs demeurera bonne, ce qui empêchera toute baisse importante des taux d'inoccupation.

Comme le montre le graphique8, la proportion des appartements locatifs vacants n'a cessé de croître dans l'agglomération d'Edmonton entre 2001 et 2004 en raison du nombre élevé de logements collectifs construits et de l'importance grandissante de l'accession à la propriété. Ces ajouts au stock comprennent à la fois des logements locatifs neufs et des copropriétés achetées par des investisseurs et louées sur le marché secondaire. L'offre s'est en outre trouvée gonflée par une série de transformations en appartements de locaux à usage de bureaux et d'entrepôts situés dans le centre-ville. Toutefois, les conditions économiques de la construction d'habitations à louer ont changé récemment et cela aura des répercussions sur le nombre de nouveaux ensembles qui seront bâtis en2006. La construction d'appartements, qu'il s'agisse d'immeubles à ossature de bois ou de tours en béton, a vu ses coûts augmenter pendant l'année écoulée, alors que les loyers du marché n'ont pas bougé. Les frais d'exploitation se sont également alourdis, ce qui rend moins intéressants les investissements immobiliers en comparaison d'autres types de placements. Par ailleurs, un certain nombre d'ensembles locatifs construits ces dernières années ont été convertis en copropriétés, et cela réduira aussi l'offre de logements à louer cet automne.

La montée des taux d'inoccupation a incité les propriétaires-bailleurs à offrir plus d'encouragements à la location et a également freiné la hausse des loyers dans toute l'agglomération. En2001 et 2002, les loyers grimpaient rapidement, mais ils ont depuis perdu leur élan car la concurrence s'est accrue sur le marché. Les frais d'exploitation amputant sérieusement les revenus nets, les gestionnaires sentiront l'urgence d'augmenter les recettes. Étonnamment, malgré la réduction récente des revenus d'exploitation nets, les immeubles n'ont pas perdu de valeur, ce qui a été réalisé par une compression des taux de capitalisation. Toutefois, comme ces taux approchent du creux du cycle, il faudra une amélioration des revenus d'exploitation nets pour empêcher la valeur des immeubles de diminuer. Comme on s'attend à un fléchissement des taux d'inoccupation et que les coûts de l'accession à la propriété s'alourdissent, les propriétaires-bailleurs auront de plus en plus la possibilité d'augmenter les loyers en2006. Cependant, la proportion des logements vacants dépasse encore 4%, ce qui va inciter nombre de propriétaires à patienter avant de monter les loyers pour freiner le plus possible la rotation des locataires. Aussi les hausses globales de loyer seront-elles modestes jusqu'en2007.

Graphique 8

Taux d'inoccupation des appartements



SURVOL DE L' ÉCONOMIE

Le secteur de l'énergie, moteur de l'expansion

Grâce aux prix élevés du pétrole brut et du gaz naturel, le contexte économique dans lequel évolue l'agglomération d'Edmonton demeure très positif et ce facteur va soutenir tout au long de2006 une forte demande de logements de tous types. Après avoir affiché des gains annuels supérieurs à 3% en2002, 2003 et 2004, la création d'emplois a fléchi en2005, mais le taux de chômage d'Edmonton demeure l'un des plus bas parmi les régions métropolitaines du Canada. La confiance des consommateurs et des milieux d'affaires est très élevée, étayée par la surabondance des recettes de l'État provincial. Une croissance des revenus et une immigration continue sont des conditions vitales pour le secteur de l'habitation, et ces deux indicateurs demeureront sains pour les mois qui viennent. Le fléchissement de la création d'emplois en2005 pourrait toutefois agir comme un frein sur la formation des ménages l'an prochain.

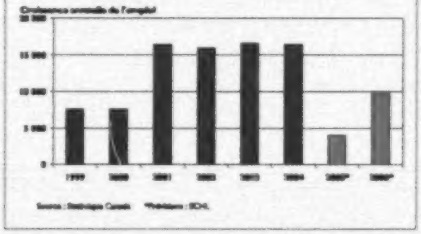
L'Alberta demeurera un chef de file de la croissance tant cette année qu'en2006 à cause de la persistance des prix élevés des ressources énergétiques. Les projets d'investissements de grande envergure abondent. D'après l'inventaire trimestriel des grands travaux dépassant deux millions de dollars dressé par le gouvernement albertain, la valeur de ceux-ci atteignait, en juin, la somme record de 109milliards de dollars, dont près de 70 milliards concernaient des projets d'exploitation des sables bitumineux visant principalement le Nord-Est de la province. Comme des éléments importants nécessaires aux projets d'exploitation des sables bitumineux sont fabriqués dans la région de la capitale albertaine, les perspectives de l'économie locale sont extrêmement encourageantes. En outre, la forte augmentation des prix du gaz naturel se traduira par une autre année record pour les activités d'exploration. Edmonton est la capitale des services fournis aux champs pétrolifères de l'Alberta et des activités d'exploration intenses engendrent d'énormes retombés économiques dans toute la région.

Malgré le ralentissement que la création d'emplois a enregistré dans l'agglomération cette année, la croissance des revenus s'est améliorée par rapport à2004 et l'on prévoit aussi pour2005 un accroissement de l'immigration. En matière de construction, l'activité, évaluée d'après les permis de bâtir résidentiels et non résidentiels, s'était intensifiée de 22%, fin août, dans la ville d'Edmonton. Les dépenses de rénovation domiciliaires seront soutenues dans les mois à venir par l'activité record qu'a connue le marché de la revente au cours des dernières années. La précédente phase d'expansion du bâtiment à Edmonton a eu lieu à la fin des années 1970 et des milliers de logements construits à cette époque ont maintenant près de 30ans. Nombre d'entre eux ont besoin de nouvelles clôtures, fenêtres, portes, toitures, chaudières et autres éléments arrivés au terme de leur durée utile.

Par ailleurs, dans le centre-ville d'Edmonton, les locaux à usage de bureaux sont beaucoup plus difficiles à trouver. Les loyers montent, mais sont encore trop bas pour inciter les promoteurs à se lancer dans des projets de grande envergure. Toutefois, on s'attend à une diminution des taux d'inoccupation en2006, ce qui permettra aux propriétaire-bailleurs d'augmenter les loyers dans un contexte de coûts d'exploitation croissants. Le marché de l'immeuble industriel est actuellement très actif à Edmonton, les principaux éléments moteurs en étant l'industrie pétrolière et gazière et les travaux d'expansion massifs en cours dans le Nord-Est de la province. Étant donné les perspectives des marchés mondiaux, le marché industriel de la région continuera de bien se développer en2006, attirant promoteurs et investisseurs de tout le continent.

Graphique 10

Ralentissement de la création d'emplois en 2005 et 2006



PERSPECTIVES RELATIVES AUX TAUX HYPOTHÉCAIRES

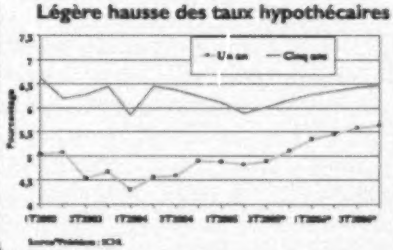
Progression modérée des taux en2006

Les taux hypothécaires à court terme suivent le mouvement du taux préférentiel, tandis que ceux à moyen et long terme varient en fonction du coût de l'emprunt de capitaux sur le marché obligataire. Les taux hypothécaires demeureront bas en2005 et progresseront modérément en2006. Une inflation timide et la fermeté de notre dollar face à la devise américaine limiteront l'ampleur et la rapidité de l'augmentation tant des taux d'intérêt que des taux hypothécaires canadiens cette année et l'an prochain.

Par rapport à2004, les taux hypothécaires à court terme devraient gagner de 25 à 35 centièmes de point en2005 et ceux à long terme, diminuer dans la même proportion. Bien qu'encore bas en regard des chiffres antérieurs, les taux hypothécaires devraient gagner graduellement de 25 à 50 centièmes de point en2006. En 2005 et 2006, on prévoit que les taux affichés pour les prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement dans les fourchettes suivantes: 4,50-5,75%, 5,25-6,25% et 5,50-6,50%. Cependant, l'accroissement des taux affichés n'entraînera pas nécessairement une hausse des taux négociés par les emprunteurs et les prêteurs.

Graphique 9

Légère hausse des taux hypothécaires



Pour en savoir plus, communiquez avec:

Richard Goatcher

Analyste principal de marché

Téléphone : (780) 423-8729

Télécopieur : (780) 423-8702

Courrier électronique : rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Perspectives du marché du logement de Edmonton
2005 octobre

	2003	2004	%Chg	2005*	%Chg	2006*	%Chg
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Inscriptions courantes S.I.A.® (1)	3 954	4 531	14,6%	4 400	-2,9%	4 300	-2,3%
Ventes S.I.A.®							
Maisons individuelles	11 097	12 028	8,4%	12 300	2,3%	11 900	-3,3%
Logements en copropriété	4 268	4 661	9,2%	5 000	7,3%	4 900	-2,0%
Total	16 277	17 652	8,4%	18 300	3,7%	17 750	-3,0%
Prix S.I.A.®							
Maisons individuelles	185 569	201 622	8,7%	220 000	9,1%	232 500	5,7%
Logements en copropriété	124 671	134 503	7,9%	140 000	4,1%	45 500	3,9%
Moyenne	165 541	179 610	8,5%	193 000	7,5%	03 000	5,2%
MARCHÉ DU NEUF							
Mises en chantier							
Maisons individuelles	6 391	6 614	3,5%	7 350	11,1%	6 900	-6,1%
Logements collectifs	5 989	4 874	-18,6%	6 000	23,1%	5 400	-10,0%
Total	12 380	11 488	-7,2%	13 350	16,2%	12 300	-7,9%
Prix moyen des maisons individuelles neuves	223 507	242 175	8,4%	268 500	10,9%	95 000	9,9%
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (oct.)	3,4	5,3		4,8		4,5	
Loyer, 2 chambres (var. en % d'une année sur l'autre)	1,8	1,2		0,0		1,0	
SURVOL DE L'ÉCONOMIE							
Taux hypothécaire (3 ans)	5,82	5,65		5,64		6,00	
Taux hypothécaire (5 ans)	6,39	6,23		6,05		6,38	
Personnes occupées	539 900	556 300	3,0%	559 300	0,5%	569 300	1,8%
Croissance de l'emploi (nombre d'emplois)	16 600	16 400		3 000		10 000	
Taux de chômage	5,0	4,8		5,0		4,8	
Solde migratoire (1er juillet - 30 juin)	5 715	6 895	20,6%	9 000	30,5%	10 500	16,7%

* Prévisions de la SCHL

Sources : SCHL, Statistique Canada et chambre immobilière d'Edmonton

(1) Le Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.